

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Informe del Auditor Independiente y

Estados Financieros

31 de diciembre de 2025

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Índice

31 de diciembre de 2025

	Página(s)
Informe del Auditor Independiente	1-6
Estados financieros	
Estado de situación financiera	7
Estado de resultados	8
Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11-37



Informe del auditor independiente

A los Aportantes del

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de

Viviendas en la República Dominicana II

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II. (en adelante “el Fondo”) al 31 de diciembre de 2025, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros del Fondo comprenden:

- el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025;
- el estado de resultado por el año terminado en esa fecha;
- el estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo por el año terminado en esa fecha;
- el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- las notas a los estados financieros, que comprenden información material de política contable y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe*.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (en adelante “ICPARD”) que son relevantes para auditorías de estados financieros en la República Dominicana y el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (en adelante “Código IESBA”) en lo que corresponde a auditorías de estados financieros de entidades de interés público. Hemos cumplido, además, con las otras responsabilidades éticas de conformidad con los requerimientos de ética del ICPARD y el Código IESBA.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos que, en nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Asunto clave de auditoría

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Valuación de activos financieros no corrientes medidos a valor razonable con cambios en resultados

Al 31 de diciembre de 2025 el Fondo mantiene un portafolio de activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados por RD\$1,189 millones, que representan el 77% del total de activos e involucra en su valoración supuestos subjetivos y datos de entrada no observables, por lo tanto, es un área de énfasis para la auditoría.

La composición del portafolio y las técnicas de medición de valor razonable consisten principalmente en:

- Cuotas sociales en el patrimonio de dos empresas privadas por RD\$630 millones, para cuyas mediciones del valor razonable al 31 de diciembre de 2025 fue utilizada la técnica de flujos de efectivo descontados. Las mediciones fueron ejecutadas por expertos externos de la Administradora del Fondo dedicados a este tipo de mediciones.

Nuestros principales procedimientos de auditoría sobre los activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados son:

- Entendimos y evaluamos el proceso establecido por la Administradora del Fondo para la medición del valor razonable de las inversiones.
- Evaluamos si existían indicadores de posible sesgo de la Administradora del Fondo en la selección de las técnicas y supuestos.
- Evaluamos la competencia, independencia y objetividad de los expertos y el tasador con relación al Fondo y su Administradora.
- Obtuvimos los informes de valoración y tasación preparados por los expertos y el tasador, respectivamente, y cotejamos los valores razonables reportados en los mismos con los valores contabilizados al 31 de diciembre de 2025.

Asunto clave de auditoría	Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto
<ul style="list-style-type: none">• Cuotas de participación en un fideicomiso por RD\$559 millones. Dicho fideicomiso actualmente solo posee un terreno, por lo que el Fondo utilizó un tasador independiente para determinar el valor razonable de dicho terreno. El tasador aplicó el enfoque de comparación de precios, que consiste en comparar el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos, de terrenos similares y aplicar ajustes por varios factores. <p>Ambas mediciones están clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable.</p> <p>Ver más detalles en las notas 3.1.1, 3.4.2, 3.7, 7 y 10 a los estados financieros.</p>	<p><u>Cuotas sociales de empresas privadas</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Con la asistencia de nuestro experto interno, realizamos:• Evaluamos la técnica de flujos de efectivo descontados aplicada para determinar los valores razonables de las inversiones.• Verificamos la consistencia de los supuestos utilizados con las actuales condiciones económicas y del mercado.• Respecto a las tasas de descuento aplicadas, las comparamos con información independiente y del mercado, según aplique.• Evaluamos los principales datos de entrada y supuestos utilizados y, en base a estos, realizamos un recálculo independiente de los flujos de efectivo descontados determinados por los expertos de la Administradora del Fondo.• Cotejamos los valores razonables determinados de manera independiente con los valores contabilizado al 31 de diciembre de 2025. <p><u>Cuotas de participación en un fideicomiso</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Evaluamos, con el apoyo de un especialista en avalúos, la técnica, datos, supuestos, modelo y cálculo del valor razonable del terreno, que representa el valor de las cuotas de participación en el fideicomiso, determinado por el tasador independiente contratado por la Administradora del Fondo.• Verificamos lo adecuado de las divulgaciones en los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF.

Otra información

La gerencia es responsable por la otra información. La otra información comprende el Informe de Memoria Anual del Fondo, (pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente informe de auditoría sobre los mismos), la cual se espera que se ponga a nuestra disposición después de la fecha de este informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione ningún grado de seguridad al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenidos en la auditoría, o si parece estar materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Informe de Memoria Anual del fondo, si concluimos que existe un error material en el mismo, estamos obligados a comunicar el asunto a los Aportantes del Fondo.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Fondo en relación con los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la gerencia considere como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negociación en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia tenga la intención de liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fondo son responsables de supervisar el proceso de informes financieros del Fondo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría conforme a las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la gerencia.
- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

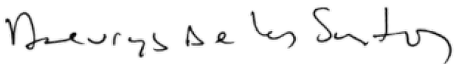
También proporcionamos a los encargados del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes respecto a la independencia, y comunicamos con ellos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan considerarse relevantes para nuestra independencia, y cuando corresponda, las acciones tomadas para eliminar amenazas o salvaguardas aplicadas.

A los Aportantes del
Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de
Viviendas en la República Dominicana II
Página 6

De los asuntos comunicados a los encargados del gobierno del Fondo, determinamos aquellos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe del auditor, salvo que la ley o regulación prohíba la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.



No. de registro en la SIB: A-004-0101



C. P. A.: Aneurys de los Santos
No. de registro en el ICPARD 11175
Socio a cargo de la auditoría

23 de abril de 2026

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Notas	2025	2024
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5, 7 y 8	52,836,313	151,105,985
Inversiones:			
A valor razonable con cambios en resultados corrientes	5, 7 y 10	1,554,665	89,501,726
A costo amortizado	5, 7 y 10	-	25,692,660
Gastos pagados por anticipado		3,282,855	2,061,034
Total activos corrientes		<u>57,673,833</u>	<u>268,361,405</u>
Activos no corrientes			
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados no corrientes	5, 7 y 10	1,189,148,097	413,940,473
Propiedades de inversión	11	299,926,265	240,583,000
Total activos no corrientes		<u>1,489,074,362</u>	<u>654,523,473</u>
Total activos		<u>1,546,748,195</u>	<u>922,884,878</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	5 y 7	2,493,985	2,090,594
Cuentas por pagar relacionada	5, 7 y 9	51,514,056	65,408,743
Acumulaciones por pagar y otros pasivos		4,247	-
Total pasivos		<u>54,012,288</u>	<u>67,499,337</u>
Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo			
Cuotas de participación	12	840,215,070	619,334,900
Prima en colocación de cuotas de participación		99,853,358	5,281,000
Beneficios acumulados		552,667,479	230,769,641
Total patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>1,492,735,907</u>	<u>855,385,541</u>
Total de pasivos y patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo		<u>1,546,748,195</u>	<u>922,884,878</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Estado de resultados
Año terminado al 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Notas	2025	2024
Ingresos operacionales			
Ganancia en inversiones a valor razonable con cambios en resultados	10	325,717,409	112,866,631
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	11	<u>59,343,265</u>	<u>147,039,917</u>
Total ingresos de operación		<u>385,060,674</u>	<u>259,906,548</u>
Gastos operacionales			
Comisión por administración	9 y 14	70,263,416	76,818,759
Otros gastos operacionales	13	<u>3,235,572</u>	<u>2,999,570</u>
Total gastos de operación		<u>73,498,988</u>	<u>79,818,329</u>
Beneficio en operaciones		<u>311,561,686</u>	<u>180,088,219</u>
Ingresos (costos) financieros			
Intereses ganados	10	7,534,036	34,778,052
Ganancia en inversiones a valor razonable con cambios en resultados	10	863,537	5,619,209
Ganancia (pérdida) en cambio de moneda extranjera, neta		<u>1,938,579</u>	<u>(535,076)</u>
Total costos financieros, neto		<u>10,336,152</u>	<u>39,862,185</u>
Beneficio del período		<u>321,897,838</u>	<u>219,950,404</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo
 Año terminado al 31 de diciembre de 2025
 (Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Nota	Cuotas de participación	Prima en colocación de cuotas de participación	Beneficios acumulados	Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo
Saldo al 01 de enero de 2024		499,454,900	-	10,819,237	510,274,137
Beneficio del período		-	-	219,950,404	219,950,404
Emisión de cuotas de participación	12	120,000,000	5,281,000	-	125,281,000
Costos de emisión de cuotas de participación	12	<u>(120,000)</u>	-	-	<u>(120,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024		<u>119,880,000</u>	<u>5,281,000</u>	<u>230,769,641</u>	<u>855,385,541</u>
Beneficio del período		-	-	321,897,838	321,897,838
Emisión de cuotas de participación	12	221,500,000	94,572,358	-	316,072,358
Costos de emisión de cuotas de participación	12	<u>(619,830)</u>	-	-	<u>(619,830)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2025		<u>840,215,070</u>	<u>99,853,358</u>	<u>552,667,479</u>	<u>1,492,735,907</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Estado de flujos de efectivo
Año terminado al 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	Nota	2025	2024
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Adquisición de instrumentos de patrimonio de empresas y cuotas de fideicomisos		(449,490,215)	(301,073,842)
Pagos a la administradora		(84,158,102)	(12,275,576)
Pagos a proveedores		<u>(7,653,697)</u>	<u>(3,633,947)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(541,302,014)</u>	<u>(316,983,365)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Adquisición de inversiones		(563,125,910)	(846,226,526)
Cobros por cancelación de inversiones		681,459,944	738,186,712
Intereses cobrados		8,243,815	34,085,628
Adquisición de propiedades de inversión		<u>-</u>	<u>(93,543,083)</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		<u>126,577,849</u>	<u>(167,497,269)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Emisión de cuotas de participación	12	<u>315,452,528</u>	<u>125,161,000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>315,452,528</u>	<u>125,161,000</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		(99,271,637)	(359,319,634)
Efectos de la ganancia o pérdidas de cambios en moneda extranjera en el efectivo y equivalentes de efectivo		1,001,965	(1,396,020)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>151,105,985</u>	<u>511,821,639</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>52,836,313</u>	<u>151,105,985</u>

Para ser leídos conjuntamente con las notas a los estados financieros.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

1. Información general

El Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II, inscrito en el Registro del Mercado de Valores (en adelante, "RMV") con el número SIVFIC-070 conforme a la Primera Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores de fecha 23 de mayo de 2023, número R-SIMV-2023-19-FI y en el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) con el número 1-32-90979-8, (en adelante, "Fondo" o "Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo") es un patrimonio autónomo, independiente y separado del patrimonio de la sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal, S.A. (en adelante, "AFI Universal" o "la Administradora").

Las actividades del Fondo son administradas por la AFI Universal, consecuentemente, el Fondo no mantiene empleados, mobiliario y equipo o arrendamientos de espacios, debido a que estos costos son cubiertos por la Administradora, por lo cual el Fondo paga una cuota de administración según se define en su reglamento interno.

La Administradora del Fondo está localizado en la avenida Winston Churchill, Local 1101, Torre Corporativa Hábitat Center, ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

El objeto del Fondo es la generación de ingresos y valor a largo plazo mediante la inversión en valores representativos de deuda y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos objeto de inversión, no inscritos en el Registro del Mercado de Valores, domiciliados en la República Dominicana, que participen en proyectos de desarrollo de viviendas localizados en la República Dominicana en los subsectores de viviendas de bajo costo, turísticas y urbanas. El objetivo principal del Fondo es promover el acceso a una vivienda en la población general de la República Dominicana. El monto total del programa de emisiones del Fondo es de hasta RD\$4,000,000,000, y tiene una vigencia de veinticinco años, contados a partir de la fecha de registro del Fondo por el Registro del Mercado de Valores.

Las cuotas del Fondo están registradas en la Bolsa de Valores de la República Dominicana bajo el Registro núm. BV2308-CP0039 en CEVALDOM, S. A., que es el agente de pago bajo el registro núm. DO8023100126 y los agentes colocadores son Inversiones Popular, S. A., United Capital Puesto de Bolsa, S. A. y CCI Puesto de Bolsa, S. A.

Instrumentos y mercados financieros elegibles

De acuerdo con la Ley No. 249-17, que modifica la Ley No. 19-00 del Mercado de Valores de la República Dominicana y sus normas complementarias, los recursos del Fondo deberán ser invertidos exclusivamente en instrumentos financieros elegibles y transados en los mercados autorizados.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los tipos de instrumentos financieros elegibles establecidos por la Ley No. 249-17, emitida por el Congreso Nacional de la República Dominicana para invertir los recursos de los fondos cerrados, son los siguientes:

- a) Valores de oferta pública.
- b) Depósitos en entidades de intermediación financiera.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

- c) Bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional y los contratos sobre bienes inmuebles conforme a los criterios establecidos reglamentariamente.
- d) Proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción para su conclusión y venta o arrendamiento.
- e) Otros valores, según se determine reglamentariamente.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron conocidos y aprobados por la Administración de la Administradora del Fondo el 22 de abril de 2026 y autorizados para ser emitidos en esta misma fecha.

2. Bases de preparación

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden lo siguiente: Normas de Contabilidad NIIF, Normas NIC e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones NIIF (IFRIC Interpretations, por su denominación en inglés) o su órgano predecesor el Comité Permanente de Interpretaciones (SIC Interpretations, por su denominación en inglés). Los estados financieros se han elaborado sobre la base de costo histórico, excepto por los activos financieros y las propiedades de inversión registrados a valor razonable.

La preparación de estados financieros de conformidad con Normas de Contabilidad NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración del Fondo ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del mismo. En la Nota 3.1 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativas para los estados financieros, si las hubiera.

Las políticas contables materiales aplicadas en la preparación de los estados financieros se describen a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente por los años presentados. El Fondo no presenta el estado de otros resultados integrales ya que por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no ocurrieron transacciones de otros resultados integrales.

2.2 Hipótesis de negocio en marcha

La Administradora del Fondo prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de esta evaluación, la gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de estos estados financieros, la Administradora del Fondo no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que el Fondo no tiene la habilidad para continuar como negocio en marcha.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

2.3 Moneda funcional y presentación

Sobre el análisis efectuado por la gerencia de la Administradora, respecto a las Normas de Contabilidad NIIF, específicamente la NIC 21 - Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, la moneda funcional y de presentación es peso dominicano (RD\$).

La moneda funcional es la moneda principal en el ambiente económico en el cual el Fondo opera. Si los indicadores del principal ambiente económico son mixtos, la gerencia utiliza el juicio para determinar la moneda funcional que representa más fielmente el efecto económico de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes. Las transacciones e inversiones del Fondo son denominadas en pesos dominicanos (RD\$).

2.4 Presentación

El estado de situación financiera se presenta clasificando los activos y pasivos en corrientes y no corrientes. Debido a lo anterior, en el desarrollo de cada una de las notas de activos y pasivos financieros se revelan los importes esperados a recuperar o pagar dentro de los 12 meses siguientes sobre el que se informa, y después de 12 meses tras esa fecha de acuerdo con la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros y la NIC 10 – Hechos posteriores a la fecha de balance.

Tal como se indica en la Nota 1 y los documentos del Fondo, el objeto principal de éste es la adquisición de instrumentos representativos de deudas y valores representativos de capital de entidades y fideicomisos que participen en proyectos de desarrollo de viviendas en la República Dominicana, por lo que el estado de resultados comienza presentando la ganancia en instrumentos financieros medidos a valor razonable emitidos por entidades dentro del alcance y objeto del Fondo y ganancias en valoración de propiedades de inversión Continua con los gastos operacionales reconocidos en el resultado basado en su naturaleza acorde al objeto del Fondo, seguido del ingreso financiero que el Fondo obtiene de los excedentes de liquidez que el Fondo no ha colocado en préstamos o capital en entidades acordes al objetivo del fondo.

El estado de flujos de efectivo que se acompaña fue elaborado usando el método directo, clasificando los flujos acorde a su clasificación en el estado de resultados. Dado el modelo de negocio del Fondo, los principales componentes de los flujos de efectivo que proceden de las actividades de operación, de inversión y de financiación se presentan en términos netos, a excepción de aquellas categorías de cobros y pagos brutos que la NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo requiera que se presenten por separado.

3. Políticas contables materiales

Las principales políticas contables aplicadas por el Fondo en la preparación de estos estados financieros se describen a continuación:

3.1 Uso de juicios y estimaciones

En la preparación de estos estados financieros la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad del Fondo y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Los estimados y supuestos subyacentes son revisados de forma continua. Las revisiones de los estimados son reconocidas de forma prospectiva. La información sobre los juicios y estimados significativos realizados al aplicar políticas contables que tienen los efectos más significativos sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe más abajo.

3.1.1 Medición de los valores razonables de instrumentos financieros

La valoración de las inversiones del Fondo a valor razonable implica juicios significativos

Para otros instrumentos valorados mediante técnicas de valor presente, como las cuotas de participación en el patrimonio de fideicomisos y acciones de empresas privadas y clasificados en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable, el Fondo utiliza el enfoque de flujo de caja descontados partiendo del derecho residual del Fondo en fideicomisos no cotizados o empresas, para lo cual se utilizan datos y supuestos no observables significativos (como proyecciones de flujos y tasas de descuento, entre otras). Cambios en estas variables pueden producir que los resultados reales (por ejemplo, en evento de venta del activo) difieran significativamente de los contabilizados.

3.1.2 Medición de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina utilizando técnicas de valoración, realizadas por tasadores independientes que poseen una licencia de tasación reconocida y tienen amplia experiencia en la tasación de propiedades similares. Esta estimación implica juicios y supuestos significativos debido a la naturaleza de los métodos empleados, que requieren la aplicación de hipótesis sobre flujos de efectivo futuros, tasas de descuento, tasas de capitalización, y otros factores del mercado inmobiliario. Además, ciertos supuestos, como la determinación del plazo de los contratos de arrendamiento y la estimación de ingresos y gastos futuros, son inherentemente inciertos y pueden afectar notablemente el valor reconocido. Sobre el plazo del arrendamiento, el Fondo lo determina como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto mediante una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

3.1.3 Asociadas: el Fondo como entidad de inversión

Una asociada es una entidad sobre la cual se ejerce influencia significativa, generalmente cuando se posee entre el 20% y menos del 50% de participación, junto con representación en los órganos de dirección y la capacidad para influir en sus políticas financieras y operativas, sin alcanzar el control ni el control conjunto.

El Fondo es una entidad de inversión y mide las inversiones en sus subsidiarias y asociadas a valor razonable con cambios en resultados. Al determinar si el Fondo cumple con la definición de entidad de inversión, consideró su propia estructura legal y operativa, que, como fondo de inversión que cotiza en bolsa, obtiene recursos de una cantidad significativa de inversionistas, los cuales en su mayoría no son o serán partes relacionadas del Fondo, con el único propósito de obtener rendimientos por la apreciación del capital e ingresos de inversiones. En particular, al evaluar la existencia de las estrategias de salida de la inversión se tuvo en cuenta que el Fondo tiene una vida definida de 25 años.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo tiene participaciones de influencia significativa en algunas entidades, según se describe en Nota 10. La gerencia espera que estas posiciones de influencia significativa no sean permanentes, en la medida que otros inversionistas participen de las entidades.

La gerencia llegó a la conclusión de que el Fondo cumple con la definición de una entidad de inversión y en consecuencia no debe consolidar las subsidiarias o reconocer por participación asociadas que posee y las demás que adquiera en el futuro.

3.2 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a pesos dominicanos (RD\$) usando la tasa vigente en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se traducen a la moneda funcional del Fondo a la tasa de cambio vigente en el mercado a la fecha de reporte. Los activos y pasivos no monetarios que son medidos a costo histórico se convierten a la tasa de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en moneda extranjera que surgen en la conversión se reconocen como diferencias en cambios neta, a excepción de aquellas que surgen de las inversiones medidas a valor razonable, las cuales son reconocidas como componente del ingreso neto de los instrumentos a valor razonable con cambios en resultados.

3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de situación financiera comprenden efectivo en bancos y depósitos a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de hasta un mes, los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en el valor y son utilizados por el Fondo en la gestión de compromisos a corto plazo. Adicionalmente, son consideradas como equivalentes de efectivos inversiones similares a las anteriores con vencimientos hasta tres meses, siempre que estén destinada a la gestión de compromisos a corto plazo.

3.4 Instrumentos financieros

3.4.1 Reconocimiento y medición inicial

Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad. Todos los demás activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fondo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

3.4.2 Clasificación y medición posterior

Activos financieros

Posterior al reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como se mide: al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. El Fondo no tiene activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fondo cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso, todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa, posterior al cambio en el modelo de negocios.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si cumple con las siguientes condiciones y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para cobrar flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fecha específica, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Un activo financiero se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si cumple con las siguientes condiciones y no está designada como al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante la recopilación de flujos de efectivo contractuales y vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a los flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el monto del principal pendiente.
- En el reconocimiento inicial de una inversión que no se mantiene para negociar, el Fondo debe realizar una elección irrevocable en este momento, de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, tal como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados.

Los activos financieros del Fondo constituyen efectivo y equivalentes de efectivo medidos a costo amortizado, inversiones a valor razonable con cambios en resultados e inversiones a costo amortizado según se describe en Nota 10.

En el reconocimiento inicial, el Fondo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de otra manera cumple con los requisitos de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados, si al hacerlo se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Activos financieros - evaluación del modelo de negocio

El Fondo realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantienen los activos financieros, debido a que esto refleja la manera en que se gestiona el negocio y en el que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y objetivos establecidos para la gestión del portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Estos incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, hacer coincidir la duración de los activos financieros con las de los pasivos relacionados o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- Cómo se evalúa el rendimiento de las inversiones y se informa a la gerencia del Fondo.
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo y cómo se gestionan esos riesgos.
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por modelo), si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales recaudados.
- La frecuencia, el volumen y el calendario de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre la actividad futura de ventas.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas, no se consideran ventas para este propósito de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Administradora de los activos financieros.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - evaluación si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses

Para los fines de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito asociado con el monto principal pendiente durante un período de tiempo particular y para otros riesgos básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de beneficio.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de capital e intereses, el Fondo considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene una condición contractual que podría cambiar el calendario o el monto de flujos de efectivo contractuales de manera que no cumplirían con esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fondo considera:

- Hechos contingentes que cambiaron el importe o el calendario de los flujos de efectivo.
- Términos que pudieran ajustar la tasa del cupón contractual, incluyendo las características de tasa variable.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

- Características de pago anticipado y prórroga.
- Términos que limitan la reclamación del Fondo a los flujos de efectivo de activos específicos (por modelo: características sin recursos).

Una característica del pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses, si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los montos no pagados de capital e intereses sobre el monto principal pendiente, el cual puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o una prima con respecto a su valor nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que represente sustancialmente la cantidad al valor nominal contractual más los intereses contractuales devengados, pero no pagados, que también puede incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos se reconocen como “Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados” en el estado de resultados (Nota 10).

Activos financieros al costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas por cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en los resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Fondo mantiene solamente Efectivo y equivalentes de efectivo como instrumentos medidos a costo amortizado.

Pasivos financieros - clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado.

3.4.3 Modificaciones y baja en cuentas

Modificaciones

Las modificaciones contractuales de instrumentos financieros se analizan para determinar si constituyen una renegociación significativa, comparando el valor presente neto de los flujos futuros antes y después de la modificación, descontados a la tasa de interés efectiva original; si la diferencia es significativa, se extingue (se da de baja) el instrumento original y se reconoce uno nuevo, reconociendo en resultados la ganancia o pérdida resultante. Si la diferencia no es significativa, se mantiene el instrumento original y se ajusta prospectivamente la tasa de interés efectiva, reconociendo en resultados cualquier efecto financiero (ingreso o gasto) derivado de la modificación.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Activos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un activo financiero cuando:

- expiran los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero; o
- cuando transfiere los derechos a recibir de flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que
 - transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero; o
 - el Fondo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y no retiene el control sobre los activos transferidos.

Pasivos financieros

El Fondo da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas o bien hayan expirado. El Fondo también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera solamente cuando el Fondo tiene un derecho que puede ejercer legalmente para compensar los importes y tiene la intención de liquidarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

3.5 Patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo

3.5.1 Cuota de participación

Las cuotas de participación son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas cuotas de participación se reconocen en el patrimonio como una deducción de las contraprestaciones recibidas, netas de impuestos.

3.5.2 Distribución de rendimientos

El Reglamento Interno del Fondo establece que en caso de que el Fondo obtenga beneficios líquidos, estos se podrán distribuir parcial o totalmente tomando como corte el último día hábil del año. Dicho pago se realizará dentro de los primeros 140 días de cada año fiscal, posteriores a la fecha de corte. El Comité de Inversiones definirá si habrá distribución de dividendos y el monto de los mismos, considerando la generación y monto de beneficios líquidos, procedencia de los beneficios, liquidez del Fondo y condiciones del mercado, en la reunión del Comité correspondiente al primer trimestre de cada año fiscal.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

3.5.3 Utilidad básica por cuota

Las ganancias básicas por cuotas se calculan dividiendo el resultado del período atribuible a los tenedores de cuotas de participación (el numerador) entre el promedio ponderado de cuotas de participación en circulación (el denominador) durante el período.

Las ganancias básicas por cuotas tienen por objetivo proporcionar una medida de la participación de cada cuota en el rendimiento que el Fondo ha tenido en el período sobre el que se informa.

3.6 Provisiones

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado, el Fondo tiene una obligación legal o implícita que puede ser estimada de forma fiable y es probable que se necesiten utilizar recursos económicos para cancelarla.

3.7 Medición de valor razonable

Valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en la fecha de medición en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal o, en su ausencia, el mercado más ventajoso al que tiene acceso el Fondo en esa fecha. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fondo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica, en su totalidad, en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fondo reconoce la transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

El valor razonable de las inversiones en cuotas de participación en fideicomisos e inversiones en acciones no cotizadas fue determinado por especialistas externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

La técnica de valoración empleada es el enfoque de flujo de caja descontados partiendo del derecho residual del Fondo en los proyectos de fideicomisos e inversiones en acciones. El valor razonable de las inversiones en fideicomisos se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

Para instrumentos financieros no medidos a valor razonable, el Fondo ha determinado que su valor razonable es aproximado a sus valores en libros debido a su corto tiempo de vencimiento,

En las siguientes notas se incluye más información sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables: Nota 10 – Inversiones y Notas 5 y 7 – Administración del riesgo financiero y Valor razonable. Además, véase la Nota 11 sobre la medición de valor razonable de las propiedades de inversión.

3.8 Ingresos por actividades

3.8.1 Ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados

La ganancia neta de inversiones a valor razonable con cambio en resultados comprende todos los cambios realizados y no realizados en el valor razonable y los ingresos por intereses.

La ganancia o pérdida procedente de cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se presenta neta en los estados de resultados en el período en el que se originó.

Los ingresos por actividades incluyen la ganancia en valoración de propiedades de inversión (Nota 3.11).

3.9 Gastos por comisiones

Los gastos por comisiones se reconocen en resultados en la medida que se presentan los servicios relacionados. Los gastos por comisión a los que está sujeto el Fondo corresponden a la comisión por administración.

3.10 Impuestos

Las rentas obtenidas por parte del Fondo no están sujetas al pago del Impuesto Sobre la Renta, según se indica en la Ley No. 189-11 para el desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; sin embargo, el Fondo debe presentar anualmente la correspondiente declaración jurada anual de impuestos sobre la renta a modo informativo. Consecuentemente, los estados financieros no incluyen provisión de impuesto sobre la renta.

Sin perjuicio de las exenciones del pago de impuestos, los fondos de inversión deben fungir como agentes de retención y presentar declaración y pago en todos los casos aplicables según las normas tributarias.

3.11 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo se reconocen como gastos en el año en que incurren.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Después de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden a su valor razonable, el cual refleja las condiciones de mercado del activo a las fechas de los estados de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación se reconocen en los resultados del año en que ocurren.

3.12 Reporte de segmentos

Los segmentos operativos son reportados sobre una base consistente a la reportada internamente a la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas del Fondo. La Administradora del Fondo es la responsable de asignar los recursos y evaluar el desempeño de los segmentos operativos. El Fondo ha determinado que existe un solo segmento operativo para la administración de activos y toma de decisiones estratégicas.

4. Nuevas normas enmiendas

El Fondo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones para su período de reporte anual que comienza el 1 de enero de 2025:

- a) Modificaciones a la NIC 21 - Falta de convertibilidad (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025).

En agosto de 2023, el IASB modificó la NIC 21 para ayudar a las entidades a determinar si una moneda es intercambiable por otra moneda y qué tipo de cambio al contado utilizar cuando no lo sea. El Fondo no espera que estas modificaciones tengan un impacto material en sus operaciones o estados financieros.

Ciertas nuevas normas de contabilidad y modificaciones a las normas de contabilidad han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2025, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Fondo. A continuación, se presenta la evaluación del Fondo sobre el impacto de estas nuevas normas y modificaciones.

- b) Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y la NIIF 7 (vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026).

El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 y la NIIF 7 para responder a las preguntas recientes que surgieron en la práctica, y para incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones:

- aclaran la fecha de reconocimiento y baja de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo;

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

- aclaran y agregan más orientación para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio de pagos únicamente de capital e intereses (SPPI por sus siglas en inglés);
- agregan nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza); y
- actualizan las revelaciones para los instrumentos de capital designados a valor razonable a través de otro resultado integral (FVOCI por sus siglas en inglés).

La gerencia está evaluando actualmente las implicaciones detalladas de la aplicación de la nueva norma en los estados financieros del Fondo.

- c) NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

La NIIF 18 reemplazará a la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, introduciendo nuevos requisitos para la presentación dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos e incluye nuevos requisitos para la agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros principales y a las notas en general. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de cinco categorías: operación, inversión, financiamiento, impuestos a la renta y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas, así como dos nuevos subtotales: “utilidad o pérdida operativa” y “utilidad antes de financiamiento e impuesto sobre la renta”. Adicionalmente, se requerirá que el crédito mercantil se presente por separado en el estado de situación financiera.

Si bien la NIIF 18 no afectará el reconocimiento o la medición de partidas en los estados financieros, ni tendrá impacto en la utilidad neta del Fondo, se espera que sus impactos en la presentación y revelación sean generalizados, en particular aquellos relacionados con el estado de resultados y de existir, la divulgación de medidas de desempeño definidas por la administración en una sola nota dentro de los estados financieros y cómo éstas se calculan o bien una conciliación con el subtotal más directamente comparable presentado en los estados financieros.

En relación con el estado de flujos de efectivo, para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, se deberá iniciar ahora de la “utilidad o pérdida operativa” en lugar de la “utilidad o pérdida neta”. Asimismo, excepto si la actividad principal de la empresa es proporcionar financiamiento a clientes y/o invertir en activos, (por ejemplo: bancos o instituciones financieras similares), los intereses pagados y dividendos pagados se deberán presentar como flujos de efectivo de financiamiento y los intereses recibidos y dividendos recibidos como flujos de efectivo de inversión/operación (según aplique).

El Fondo aplicará la nueva norma a partir de su fecha de entrada en vigor para el período contable que iniciará el 1 de enero de 2027, la cual requiere la aplicación retrospectiva. La administración está evaluando actualmente las implicaciones de la nueva norma, particularmente con respecto a la estructura del estado de resultados.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

- d) NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Revelaciones (vigente para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2027).

Emitida en mayo de 2024, la NIIF 19 permite que ciertas subsidiarias elegibles de entidades matrices que informan según las Normas de contabilidad NIIF apliquen requisitos de divulgación reducidos.

El Fondo no espera que esta norma tenga un impacto en sus operaciones o estados financieros.

No existen otras enmiendas emitidas que aún no sean efectivas y que puedan tener un impacto material en los estados financieros del Fondo.

5. Administración del riesgo financiero

El Fondo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de mercado.

El Comité de Gestión de Riesgos de la Administradora del Fondo es responsable por establecer y supervisar la estructura de gestión de riesgos del Fondo; de igual forma, el comité es responsable por el desarrollo y monitoreo de las políticas de gestión de riesgos del Fondo.

Las políticas de gestión de riesgos del Fondo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fondo, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de gestión de riesgos, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Fondo. El Fondo, a través de sus normas y procedimientos de gestión, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los participantes en el proceso entiendan sus roles y obligaciones.

5.1 Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero no cumpla con una obligación o compromiso que ha contraído con el Fondo, lo que resulta en una pérdida financiera para el mismo. Este se origina principalmente en el efectivo y equivalentes de efectivo en banco. Para fines de gestión de riesgos, el Fondo considera y agrega todos los elementos de la exposición al riesgo de crédito (como el riesgo de incumplimiento del deudor individual, el riesgo país y el riesgo sectorial).

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

La política del Fondo sobre el riesgo de crédito es minimizar su exposición a las contrapartes con un mayor riesgo de incumplimiento, al tratar solo con contrapartes que cumplan con los estándares de crédito establecidos en el prospecto y el reglamento interno del Fondo. El Fondo mantiene el efectivo y equivalentes de efectivo, sus inversiones con contrapartes que son calificadas como grado de inversión de acuerdo con calificadoras de riesgo reputadas y autorizadas por los organismos reguladores correspondientes.

El riesgo de crédito es monitoreado diariamente por el administrador del Fondo de acuerdo con las políticas y procedimientos vigentes. El riesgo de crédito del Fondo es monitoreado periódicamente por el Comité de Inversiones.

Si el riesgo de crédito no está de acuerdo con las políticas o las directrices de inversión del Fondo, entonces el administrador del Fondo está obligado a reestructurar cada uno de los elementos de la cartera que no cumple con los parámetros de inversión establecidos.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Exposición al riesgo de crédito

Los valores en libros de los activos financieros con mayor exposición al riesgo de crédito son los siguientes:

	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	52,836,313	151,105,985
Inversiones a costo amortizado	<u>-</u>	<u>25,692,660</u>
	<u>52,836,313</u>	<u>176,798,645</u>

Calificación crediticia de los activos financieros

La calificación crediticia de los activos financieros que no están vencidos ni deteriorados puede ser evaluada por referencia a la calificación de crédito de los emisores, según se muestra a continuación:

	2025	2024
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Calificación crediticia local - Feller Rate AAA	22,629,458	110,850,608
Calificación crediticia local - Pacific Credit Rating A+	30,206,855	-
Calificación crediticia local - Feller Rate A-	<u>-</u>	<u>40,255,377</u>
	<u>52,836,313</u>	<u>151,105,985</u>
Inversiones		
Calificación crediticia local - Feller Rate AAA	<u>-</u>	<u>25,692,660</u>
	<u>-</u>	<u>25,692,660</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

5.2 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fondo no cumpla con sus obligaciones financieras conforme sus vencimientos. La política del Fondo para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de sus vencimientos, tanto bajo condiciones normales como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación del Fondo. En la actualidad, las operaciones del Fondo están siendo financiadas directamente por los aportes de los aportantes del Fondo.

A continuación, los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Seis meses o menos
2025			
Cuentas por pagar	54,008,041	54,008,041	54,008,041
2024			
Cuentas por pagar	67,499,337	67,499,337	67,499,337

5.3 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, las tasas de cambio, de interés o precios en las cuotas de participación, afecten los ingresos del Fondo o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de moneda

El Fondo está expuesto al riesgo de variaciones en la tasa de cambio de moneda extranjera en las transacciones que son denominadas en una moneda diferente a su moneda funcional, principalmente el dólar estadounidense (US\$), así como por mantener activos y pasivos financieros en esa moneda sin contar con un instrumento financiero derivado que cubra del riesgo de cambio de moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el riesgo al cual está expuesto el Fondo en el tipo de cambio de moneda extranjera es como sigue:

	2025	
	US\$	RD\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,646	418,033
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados a corto plazo	15,104	949,998
Cuentas por pagar	(37,424)	(2,353,868)
Exposición neta en el estado de situación financiera	(15,674)	(985,837)

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

	2024	
	US\$	RD\$
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,657,002	100,894,850
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados a corto plazo	813,862	49,558,036
Cuentas por pagar	<u>(32,520)</u>	<u>(1,980,142)</u>
Exposición neta en el estado de situación financiera	<u>2,438,344</u>	<u>148,472,744</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las tasas de cambio del dólar estadounidense (US\$) con relación al peso dominicano (RD\$) utilizadas por el Fondo, fueron las siguientes:

	Tasas promedio		Tasas al cierre	
	2025	2024	2025	2024
Peso dominicano (RD\$)	<u>59.25</u>	<u>59.33</u>	<u>62.90</u>	<u>60.89</u>

Análisis de sensibilidad

Considerando las cifras al 31 de diciembre de 2025 y 2024, una apreciación (depreciación) razonablemente posible del peso dominicano (RD\$) frente al dólar estadounidense (US\$), habría afectado la medición de los instrumentos financieros denominados en esa moneda extranjera, el patrimonio y las ganancias o pérdidas por las cantidades que se muestran a continuación. Este análisis supone que todas las demás variables, en particular las tasas de interés, permanecen constantes e ignora cualquier impacto de las ventas y compras previstas.

	Ganancia o pérdida	
	Apreciación	Depreciación
31 de diciembre de 2025		
RD\$ (movimiento de un 5%)	<u>(49,292)</u>	<u>49,292</u>
31 de diciembre de 2024		
RD\$ (movimiento de un 5%)	<u>(4,945,735)</u>	<u>4,945,735</u>

Exposición al riesgo de tasa de interés

Los flujos de efectivo e instrumentos financieros medidos a valor razonable del Fondo no están significativamente expuestos a fluctuaciones en las tasas de interés. A la fecha de emisión de estos estados financieros, el perfil de la tasa de interés de los instrumentos financieros del Fondo que devengan intereses es como sigue:

	Importe en libros 2025	Importe en libros 2024
Instrumentos a tasa fija – activos financieros	<u>30,206,855</u>	<u>65,948,037</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Riesgo de Precio

El Fondo invierte en otros fondos y es susceptible al riesgo de precio de mercado que surge de las incertidumbres sobre los valores futuros de esos fondos invertidos. El Comité de Inversiones toma decisiones de inversión después de una evaluación exhaustiva de cada fondo, su estrategia, la política de inversión y la calidad general de su administrador. La normativa de fondos de inversión exige que el administrador reporte los resultados de cada uno de los fondos subyacentes en forma trimestral.

El modelo de sensibilidad del Fondo establece un análisis de sensibilidad de + o (-) 10% a la variación de precio de cada fondo, para determinar los efectos en los resultados. La siguiente tabla muestra las posibles afectaciones sobre el resultado al 31 de diciembre de cada año.

	2025	2024
Fondos abiertos	<u>155,467</u>	<u>8,950,173</u>

5.4 Riesgo de gestión de capital

6. Administración del patrimonio del Fondo

El principal objetivo de la gestión de administración del valor neto del Fondo es permitir realizar inversiones en los instrumentos autorizados para maximizar sus utilidades de manera que los aportes de sus participantes mantengan por lo menos su valor real en el tiempo y disponer mensualmente de liquidez. El Fondo realiza una gestión del valor neto administrado para garantizar que el mismo pueda continuar apegado al principio de negocio en marcha.

La administración del Fondo gestiona el capital de conformidad con los objetivos de inversión, las políticas y las restricciones de este, tal como se indica en el prospecto del Fondo. Los activos netos atribuibles a los aportantes del Fondo se componen de cuotas de participación en circulación y rendimientos pendientes de distribuir. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tiene ningún requerimiento externo de capital.

Garantía por gestión de riesgo

La Ley 249-17 que regula el Mercado de Valores de la República Dominicana requiere en su artículo 121 que las sociedades administradoras de fondos de inversión constituyan y mantengan en todo momento una garantía a favor de cada fondo de inversión administrado, para asegurar el correcto cumplimiento de sus funciones, obligaciones y prohibiciones establecidas en la Ley. La Administradora ha elegido, dentro de las modalidades disponibles establecidas en el artículo 45 del Reglamento R-CNMV-2019-28-MV, la póliza de seguros de fidelidad emitida por una compañía aseguradora.

Esta garantía debe constituirse por el valor mínimo de RD\$5,000,000 o el equivalente en dólares estadounidenses a la tasa de conversión aplicable, o el 1% del activo administrado del fondo de inversión al último día del mes anterior al que se determine su actualización, el que sea mayor.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

La suma asegurada contratada por la sociedad administradora al 31 de diciembre de 2025 es RD\$22,260,000, de los cuales RD\$271,909 son aplicables al Fondo. El monto requerido para el Fondo es RD\$233,321 para un excedente de 16.54%.

7. Valor razonable

A continuación, se muestran los montos registrados en la contabilidad y los estimados como valor razonable de los instrumentos financieros del Fondo:

	Importe en libros			Valor razonable		
	Activos financieros al valor razonable con cambio en resultados	Activos financieros al costo amortizado	Otros pasivos financieros a costo amortizado	Total importe en libros	Nivel 2	Nivel 3
2025						
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	52,836,313	-	52,836,313	-	52,836,313
Inversiones	1,190,702,762	-	-	1,190,702,762	1,554,665	1,189,148,097
Activos financieros	<u>1,190,702,762</u>	<u>52,836,313</u>	<u>-</u>	<u>1,243,539,075</u>	<u>1,554,665</u>	<u>1,241,984,410</u>
Cuentas por pagar	-	-	(54,008,041)	(54,008,041)	-	(54,008,041)
Pasivos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(54,008,041)</u>	<u>(54,008,041)</u>	<u>-</u>	<u>(54,008,041)</u>
2024						
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	151,105,985	-	151,105,985	-	151,105,985
Inversiones	503,442,199	25,692,660	-	529,134,859	89,501,726	439,633,133
Activos financieros	<u>503,442,199</u>	<u>176,798,645</u>	<u>-</u>	<u>680,240,844</u>	<u>89,501,726</u>	<u>590,739,118</u>
Cuentas por pagar	-	-	(67,499,337)	(67,499,337)	-	(67,499,337)
Pasivos financieros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(67,499,337)</u>	<u>(67,499,337)</u>	<u>-</u>	<u>(67,499,337)</u>

Activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable

El nivel en la jerarquía para determinar los valores razonables revelados en el estado financiero para el efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por pagar fue el Nivel 3, el cual se basó en el corto plazo de los instrumentos.

Véase en Nota 3.7 la técnica de valoración usada para medir los valores razonables del nivel 2.

No existieron transferencias entre los niveles 1, 2 y 3 durante el período.

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2025	2024
Efectivo en bancos (a)	22,629,458	110,850,608
Certificados financieros (b)	<u>30,206,855</u>	<u>40,255,377</u>
	<u>52,836,313</u>	<u>151,105,985</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

- (a) Los depósitos en cuentas corrientes generan intereses anuales sobre el saldo promedio mensual que oscilan de 0.5% (2024: 0.5%). El Fondo devengó intereses por RD\$1,630,101 (2024: RD\$138,389).
- (b) Corresponde a inversiones en certificados financieros en pesos dominicanos con vencimiento original menor a 30 días, a una tasa de interés anual entre 12.5% (2024: 12.5% a un 12.30%). El Fondo devengó intereses por RD\$5,871,584.

9. Saldos y transacciones con relacionada

Un resumen de los saldos con la Administradora al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años terminados en esas fechas, es el siguiente:

	2025	2024
Saldos		
Cuentas por pagar	<u>51,514,056</u>	<u>65,408,743</u>
Transacciones:		
Gastos de comisión por administración (Nota 14)	20,926,556	12,631,442
Gastos de comisión por desempeño (Nota 14)	<u>49,336,860</u>	<u>64,187,317</u>
	<u>70,263,416</u>	<u>76,818,759</u>

10. Inversiones

	2025	2024
<u>Medidos a valor razonable con cambios en resultados</u>		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos abiertos (a)	1,554,665	89,501,726
Fideicomisos no cotizados (b)	643,316,401	74,875,937
Acciones (c)	<u>545,831,696</u>	<u>339,064,536</u>
	<u>1,190,702,762</u>	<u>503,442,199</u>
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados - no corrientes	<u>1,189,148,097</u>	<u>413,940,473</u>
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados - corrientes	<u>1,554,665</u>	<u>89,501,726</u>
<u>Medidos a costo amortizado</u>		
Certificados financieros	<u>-</u>	<u>25,692,660</u>

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

- Cuotas de participación en fondos de inversión abiertos en pesos dominicanos con pacto de permanencia hasta 30 días.
- Corresponde a participación en fideicomisos de desarrollo inmobiliario para la construcción de unidades habitacionales, locales comerciales y áreas sociales en Santo Domingo. La participación en estos fideicomisos es entre 10.56 y 45%.
- Corresponde a acciones en una sociedad comercial con el objeto de desarrollar un proyecto de viviendas turísticas en Macao, Punta Cana. La participación en esta empresa es 20%.

El Fondo no tiene compromiso de apoyar financieramente a estos fideicomisos y sociedad comercial ni de atender a llamados de capital.

Un detalle de los movimientos de las inversiones en acciones y fideicomisos de desarrollo inmobiliario durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

2025

	Saldos al 1 de enero	Adquisiciones	Disposiciones	Valoración	Saldos al 31 de diciembre
Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario Torre AVIA III	74,875,937	-	-	9,484,966	84,360,903
Macao Beach Real Estate	339,064,536	141,227,731	-	65,539,429	545,831,696
Fideicomiso de Desarrollo Downtown Santo Domingo	-	308,262,484	-	250,693,014	558,955,498
	<u>413,940,473</u>	<u>449,490,215</u>	<u>-</u>	<u>325,717,409</u>	<u>1,189,148,097</u>

2024

	Saldos al 1 de enero	Adquisiciones	Disposiciones	Valoración	Saldos al 31 de diciembre
Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario Torre AVIA III	-	59,286,400	-	15,589,537	74,875,937
Macao Beach Real Estate	-	241,787,442	-	97,277,094	339,064,536
	<u>-</u>	<u>301,073,842</u>	<u>-</u>	<u>112,866,631</u>	<u>413,940,473</u>

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

Los valores razonables de las inversiones en fideicomisos no cotizados fueron determinados por especialistas externos independientes, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos

La tabla siguiente muestra las variables no observables significativas usadas en la ejecución de la técnica categorizada como nivel III del valor razonable para medir las inversiones en instrumentos de patrimonio consistentes en cuotas de participación en fideicomisos no cotizados y en acciones:

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Impacto de variables no observables clave en la medición del valor razonable
<p><u>Enfoque de flujo de caja descontados partiendo del derecho residual del Fondo en los proyectos</u></p> <p>Cuotas de participación en:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario Torre AVIA III <p>Acciones en:</p> <ul style="list-style-type: none"> Macao Beach Real Estate, INC 	<ul style="list-style-type: none"> Beta sin apalancamiento sector desarrollo inmobiliario. Tasa libre de Riesgo Prima de Riesgo de Capital. Inflación Estados Unidos de Norteamérica. Inflación República Dominicana. 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aumenta (disminuye) las variables no observadas significativas: <ol style="list-style-type: none"> Beta sin apalancamiento sector desarrollo inmobiliario. Tasa libre de Riesgos Prima de Riesgo de Capital. Inflación Estados Unidos de Norteamérica. Inflación República Dominicana. Aumenta (disminuye) el margen operativo, flujo neto u otro componente de la estructura de ingresos y gastos de los fideicomisos. Aumenta (disminuye) variables observadas en el mercado como el tipo de cambio, intereses por financiamientos de los Fideicomisos, u otros que sensibilizan el flujo proyectado de los negocios.
<p><u>Enfoque de comparación de precios:</u></p> <p>Para los terrenos de los proyectos listados, el método utilizado consideró el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos, terrenos similares que son ajustados por varios factores.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Valor de venta \$/m2 de terrenos comparables: US\$800.00 y US\$1,000.00 Factor de ajuste por ofertas: 0.90 – 0.95 Factor de ajuste por localización: 1.00 – 1.05 Factor de ajuste uso del suelo: 1.00 – 1.10 Factor de ajuste por tamaño: 0.36 – 0.57 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables. Aumenta (disminuye) el spread entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Impacto de variables no observables clave en la medición del valor razonable
Cuotas de participación en: Fideicomiso de Desarrollo Downtown Santo Domingo	<ul style="list-style-type: none"> Factor de ajuste por forma: 1.05 – 1.10 Factor de ajuste por acceso: 1.00 – 1.10 	<ul style="list-style-type: none"> Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del terreno en relación con sus comparables. Aumenta (disminuye) las condiciones en las que se encuentra el activo en relación con sus comparables.

El rendimiento generado por las inversiones medidas a valor razonable con cambios en resultados arrojaron ganancias ascendentes a RD\$326,580,946 (2024: RD\$118,485,840) las cuales se presentan como ganancia neta en inversiones a valor razonable con cambios en resultados, formando parte de los renglones ingresos operacionales e ingresos financieros del estado de resultados.

El efectivo y equivalentes de efectivo y las inversiones a costo amortizado devengaron intereses por un monto de RD\$7,534,036 (2024: RD\$34,778,052), los cuales se incluyen dentro del renglón de ingresos por intereses ganados calculados usando el método de interés efectivo en el estado de resultados.

11. Propiedades de inversión

La propiedad de inversión corresponde a un terreno adquirido. El movimiento de estas propiedades durante los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, es como sigue:

	Saldos al 1 de enero	Adquisiciones	Ajuste por revaluación	Saldos al 31 de diciembre
2025				
Proyecto Turístico BAK Bávaro	<u>240,583,000</u>	<u>-</u>	<u>59,343,265</u>	<u>299,926,265</u>
2024				
Proyecto Turístico BAK Bávaro	<u>-</u>	<u>93,543,083</u>	<u>147,039,917</u>	<u>240,583,000</u>

Medición de los valores razonables

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de la propiedad de inversión fue determinado por un tasador externo independiente, con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de valoración.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

El valor razonable de las propiedades de inversión se ha clasificado como un valor razonable nivel 3 sobre la base de las variables de la técnica de valoración usada.

ii. Técnica de valoración y datos de entrada no observables significativos

La tabla siguiente muestra las técnicas de valoración usadas para medir el valor razonable del nivel 2 de la propiedad de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

Técnica de valoración	Variables no observables significativas	Variables no observables clave y la medición del valor razonable
<p><u>Enfoque de comparación de precios:</u></p> <p>El método utilizado consideró el costo por metro cuadrado en términos monetarios, basado en costos ya conocidos, terrenos similares que son ajustados por varios factores. Terrenos del Proyecto Turístico BAK, Bávaro.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valor de venta \$/m2 de terrenos comparables: US\$130.00 y US\$185.68 (2024:US\$59.95 y US\$80.71) • Factor de ajuste por ofertas: 0.90 (2024: 0.95) • Factor de ajuste por localización: (2024: 0.90 – 0.95) • Factor de ajuste uso del suelo: (2024:0.85 – 0.95) • Factor de ajuste por entorno: 0.70 – 0.80 • Factor de ajuste por tamaño: 1.02 – 1.09 (2024: 0.75 – 0.95) • Factor de ajuste por forma: 1.00 • Factor de ajuste por deseabilidad: 0.90 – 0.97 (2024: 0.94 – 0.95) 	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumenta (disminuye) el valor de los terrenos comparables. • Aumenta (disminuye) el spread entre las ofertas de compras y los precios de cierres de compras de inmuebles en el mercado. • Mejora (empeora) las condiciones de la ubicación del terreno en relación con sus comparables. • Aumenta (disminuye) las condiciones en las que se encuentra el activo en relación con sus comparables.

12. Patrimonio

12.1 Cuotas de participación

La naturaleza de los derechos de los aportantes en el Fondo es de participación y se encuentran representados a través de cuotas. Las cuotas representan cada una de las partes alícuotas de igual valor y características en las que se divide el patrimonio de un fondo de inversión, el cual expresa los aportes realizados por un aportante y que otorga a este último los derechos sobre el patrimonio del mismo.

El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor del patrimonio entre el número de cuotas emitidas.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

El precio de suscripción para el primer día de colocación fue igual al valor nominal y para los días posteriores es igual al valor cuota, el cual varía acorde con los rendimientos de las inversiones realizadas y los gastos en los que incurra el Fondo.

Las cuotas de participación del Fondo tienen un valor nominal de RD\$100,000 cada una, con una vigencia de 25 años a partir de la emisión del primer tramo de la emisión única. Las cuotas de participación tienen derecho a dividendos cuando se declaran. El Fondo, dado su característica de fondo cerrado, no realiza rescate de las cuotas emitidas.

Al 31 de diciembre de 2025, los aportes del Fondo están representados por 8,415 cuotas (2024: 6,200 cuotas) con un valor de RD\$177,389.887924 (2024: RD\$137,965.409872) equivalentes al valor neto del Fondo de RD\$1,492,735,907 (2024: RD\$855,385,541). El valor cuota del Fondo se obtiene dividiendo el valor de los activos netos entre el número de cuota emitidas.

Cuotas de participación autorizadas y en circulación

	Cuotas de participación			
	Autorizadas		Emitidas	
	Cantidad	Monto	Cantidad	Monto
Saldo al 31 de diciembre de 2025	40,000	4,000,000,000	8,415	841,500,000
Saldo al 31 de diciembre de 2024	40,000	4,000,000,000	6,200	620,000,000

Costos de emisión de cuotas de participación

Durante el período el Fondo incurrió en RD\$619,830 (2024: RD\$120,000) por concepto de los costos incurridos en la emisión de 2,215 cuotas de participación (2024: 1,200), dichos costos se presentan netos del valor nominal de las cuotas de participación en el estado de cambios en el patrimonio atribuible a los aportantes del Fondo.

12.2 Utilidad básica por cuota

La utilidad básica por cuota se calcula dividiendo el resultado del período entre el número promedio ponderado de cuotas de participación en emisión durante el período.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la utilidad básica por cuota es la siguiente:

	2025	2024
Beneficios del año (a)	321,897,838	219,950,404
Número promedio ponderado de cuotas de participación en el año (b)	6,959	5,688
Utilidad básica por cuota (c)=(a)/(b)	46,259.25	38,669.54

Las cuotas emitidas en el Fondo no tienen impacto de dilución sobre las cuotas preexistentes.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2025
(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

13. Otros gastos operacionales

	2025	2024
Servicios de calificación de riesgos	362,805	355,805
Mantenimiento de la emisión	265,171	217,276
Representante común de aportantes	347,332	323,414
Tasaciones y valoraciones	679,147	1,071,107
Mantenimiento y supervisión	313,572	201,668
Otros (a)	<u>1,267,545</u>	<u>830,299</u>
	<u>3,235,572</u>	<u>2,999,570</u>

(a) Incluye los honorarios de los auditores externos del Fondo por RD\$773,696 por la auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025.

14. Compromisos

- (a) El Fondo debe pagar mensualmente a la Administradora por concepto de administración un monto máximo equivalente al 2% (2024: 2%) anual del activo total administrado del día anterior a la fecha de cálculo a partir del inicio de la fase preoperativa del Fondo. El monto de los activos totales del día anterior se calcula diariamente para fines de determinar el monto devengado de esta comisión. La base del cálculo es el activo del Fondo administrado del día anterior al cálculo. Durante el año 2025 el gasto registrado por este concepto es de RD\$20,926,556 (2024: RD\$12,631,442) y se incluye en el renglón de comisión por administración dentro de los gastos de operación en el estado de resultados.
- (b) El Fondo debe pagar anualmente por concepto de desempeño a la Administradora un monto máximo equivalente al 20% anual sobre el exceso que presente la rentabilidad mensual del Fondo en su equivalente anualizado respecto al indicador de comparación de rendimiento. Durante el año 2025 el gasto registrado por este concepto es de RD\$49,336,860 (2024: RD\$64,187,317).

15. Información por segmento

La Administradora del Fondo realiza la asignación de recursos en nombre del Fondo. El Fondo ha determinado el segmento operativo basado en los reportes revisados por éste, los cuales son utilizados para la toma de decisiones estratégicas. La Administradora del Fondo es responsable por todo el portafolio del Fondo y considera el negocio como un único segmento de operación. La asignación de activos está basada en una única estrategia de inversiones integrada, y el desempeño del Fondo es evaluado sobre una base total.

Las transacciones del Fondo son diversificadas, con el objetivo de generar incrementos significativos de capital a mediano y largo plazo.

Los reportes internos provistos a la Administradora del Fondo sobre los activos, pasivos y desempeño del Fondo, son preparados de forma consistente con los principios de reconocimiento y medición de las Normas de Contabilidad NIIF.

Fondo de Inversión Cerrado de Desarrollo de Viviendas en la República Dominicana II

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025

(Cifras expresadas en pesos dominicanos)

El Fondo está domiciliado en la República Dominicana. Todos los ingresos del Fondo provienen de inversiones en entidades domiciliadas en este territorio.

El Fondo realiza las emisiones de cuotas en el mercado primario, luego estas cuotas pueden ser negociadas en mercados secundarios, por lo cual el Fondo no controla a los dueños de las cuotas posterior a la emisión en el mercado primario. Este proceso es controlado por CEVALDOM, S. A.

16. Hechos posteriores

Posterior al 31 de diciembre de 2025, no han ocurrido hechos posteriores que requieran revelación en los estados financieros.